



Würzburg, 16.06.2025

## **Vorläufige Besitzeinweisung**

### **Flurneuordnung Rohrbach 5 Stadt Karlstadt, Landkreis Main-Spessart**

Die Beteiligten werden mit Wirkung vom 01.09.2025 in den Besitz der neuen Grundstücke vorläufig eingewiesen. Die neue Feldeinteilung ist in der Karte zur vorläufigen Besitzeinweisung, die gleichzeitig mit der Bekanntgabe dieser Anordnung in der Stadt Karlstadt und der Verwaltungsgemeinschaft Lohr am Main (für die Gemeinde Steinfeld) und den angrenzenden Gemeinden Stadt Gemünden, Stadt Arnstein, Stadt Lohr am Main, Gemeinde Eußenheim, Verwaltungsgemeinschaft Gemünden a. Main (für die Gemeinde Gössenheim), Verwaltungsgemeinschaft Zelligen (für die Gemeinde Himmelstadt, für den Markt Thüngen und für den Markt Zelligen), Verwaltungsgemeinschaft Lohr a Main (für die Gemeinde Neustadt a Main) und Verwaltungsgemeinschaft Marktheidenfeld (für die Gemeinde Urspringen und für die Gemeinde Roden) aufliegt, dargestellt.

Die sofortige Vollziehung wird angeordnet.

### **Gründe**

Die Teilnehmergeinschaft Rohrbach 5 (TG) hat die Grenzen der neuen Grundstücke in die Örtlichkeit übertragen; die endgültigen Nachweise für Fläche und Wert der neuen Grundstücke liegen vor, das Verhältnis der Abfindung zu dem von jedem Beteiligten Eingebrachten steht fest; die Ergebnisse der Wertermittlung sind festgestellt. Damit sind die gesetzlichen Voraussetzungen für die Anordnung der vorläufigen Besitzeinweisung durch das Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken gegeben (§ 65 Abs. 1 und 2 Flurbereinigungsgesetz –FlurbG–).

Die Anordnung der vorläufigen Besitzeinweisung erweist sich im Interesse der Gesamtheit der Teilnehmer als sinnvoll und zweckmäßig. Die zur Neueinteilung der Flurstücke notwendigen Baumaßnahmen sind im Wesentlichen abgeschlossen. Die Teilnehmer können ohne wesentliche zeitliche Verzögerungen ihre neuen Grundstücke bewirtschaften. Die Vorteile der Neueinteilung können bereits jetzt ohne weiteres Zuwarten genutzt werden.

Die sofortige Vollziehung (§ 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 der Verwaltungsgerichtsordnung –VwGO–) wird angeordnet, damit

- die durch die Herstellung der gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen entstandenen vorübergehenden Wirtschafterschwernisse möglichst rasch behoben werden,
- die Vorteile der neuen Feldeinteilung und des neuen Wegenetzes der Landwirtschaft möglichst rasch und uneingeschränkt zugutekommen.

## **Überleitungsbestimmungen**

Der Besitz, die Verwaltung und die Nutzung der neuen Grundstücke gehen am 01.09.2025 über. Die alten Grundstücke sind entsprechend zu räumen. Wird der Besitz nicht termingemäß aufgegeben, so kann der Besitzübergang mit Zwangsmitteln durchgesetzt werden (§ 137 FlurbG).

Obstbäume, Beerensträucher, Bodenaltertümer, Kulturdenkmale sowie Bäume, Feldgehölze und Hecken, deren Erhaltung aus Gründen des Landschafts-, Natur- oder Vogelschutzes, der Landschaftspflege oder anderer landeskultureller Belange geboten ist, haben die vorläufig in den Besitz eingewiesenen Teilnehmer zu übernehmen und zu erhalten. Die bisherigen Eigentümer der vorstehend genannten Holzpflanzen sind von der Teilnehmergeinschaft in Geld abzufinden. Von den Empfängern der neuen Grundstücke kann eine angemessene Erstattung der zu leistenden Abfindung verlangt werden. Die Teilnehmer können auch gegenseitige Vereinbarungen treffen, die jedoch der Zustimmung des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft bedürfen.

Für unfruchtbare, unveredelte, noch verpflanzbare oder abgängige Obstbäume, verpflanzbare oder abgängige Beerensträucher sowie andere vorstehend nicht aufgeführte Bäume und Sträucher wird keine Entschädigung gewährt.

Im Flurbereinigungsgebiet befindliche Leitungsmasten sowie ober- und unterirdische Leitungen (insbesondere öffentliche Ver- und Versorgungsanlagen, Energieversorgungsanlagen und Anlagen der Deutschen Telekom AG) sind auch von den neuen Eigentümern entsprechend den von ihren Besitzvorgängern eingegangenen Verpflichtungen zu dulden.

Ab der Bekanntmachung dieses Beschlusses dürfen Holzeinschläge in Waldgrundstücken, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung erfolgen, durchgeführt werden.

Holzeinschläge, die den Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung übersteigen, bedürfen weiterhin der Zustimmung des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken. Dieses wird nur im Einvernehmen mit der Forstaufsichtsbehörde erteilt (§ 85 Nr. 5 FlurbG; Art. 16 AGFlurbG).

Erhalt von Dauergrünland:

Im Verfahrensgebiet gibt es größtenteils Wald und einige Grünlandflächen. Nicht alle Grünlandflächen besitzen den Dauergrünland-Status (DG-Status). Der DG-Status wird nach Abstimmung mit den Grundeigentümern bzw. Pächtern von der TG von den alten auf die neuen Flurstücke übertragen und an das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten übermittelt. Aus der Bilanzierung „DG-Flächen Einlage“ und „DG-Flächen Abfindung“ ergibt sich ein positiver Flächensaldo.

### **Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen diesen Beschluss kann **innerhalb eines Monats nach dem ersten Tag der öffentlichen Bekanntmachung Widerspruch** beim

Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken  
Zeller Straße 40, 97082 Würzburg  
(Postanschrift: Postfach 55 40, 97005 Würzburg)

eingelegt werden.

#### Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung

Die Einlegung des Widerspruchs ist schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch in einer für den Schriftformersatz zugelassenen Form möglich. Die Einlegung eines Widerspruchs per **einfacher E-Mail** ist **nicht** zugelassen und entfaltet **keine** rechtlichen Wirkungen!

### **Hinweise**

Die neue Feldeinteilung wird auf Antrag, der bei dem Vorstandsvorsitzenden der Teilnehmergeinschaft zu stellen ist, an Ort und Stelle erläutert.

Diese Anordnung und die Karte zur vorläufigen Besitzweisung können innerhalb von vier Monaten **ab dem 30.06.2025** auch auf der Internetseite des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken auf der Seite Projekte in Unterfranken unter „Öffentliche Bekanntmachungen“ eingesehen werden.  
(<https://www.ale-unterfranken.bayern.de/108554/index.php>)



Der **Nießbraucher** hat einen angemessenen Teil der dem künftigen Eigentümer zur Last fallenden Beiträge (§ 19 FlurbG) zu leisten und dem Eigentümer die übrigen Beiträge vom Zahlungstage ab zu einem angemessenen Zinssatz zu verzinsen. Entsprechend ist eine Ausgleichszahlung zu verzinsen, die der Eigentümer für eine dem Nießbrauch unterliegende Mehrzuteilung von Land zu leisten hat (§ 69 FlurbG).

Bei **Pachtverhältnissen** ist ein Wertunterschied zwischen dem alten und dem neuen Pachtbesitz durch Erhöhung oder Minderung des Pachtzinses oder in anderer Weise auszugleichen.

Wird der Pachtbesitz durch die Flurbereinigung so erheblich geändert, dass dem Pächter die Bewirtschaftung wesentlich erschwert wird, so ist das Pachtverhältnis zum Ende des bei Erlass der vorläufigen Besitzeinweisung laufenden oder des darauf folgenden ersten Pachtjahres aufzulösen (§ 70 FlurbG).

Über die Leistungen des Nießbrauchers sowie den Ausgleich und die Auflösung von Pachtverhältnissen entscheidet der Vorstand der Teilnehmergemeinschaft. Die Entscheidung ergeht nur auf Antrag. Im Falle der Auflösung des Pachtverhältnisses ist nur der Pächter antragsberechtigt. Die Anträge sind spätestens drei Monate nach Erlass der vorläufigen Besitzeinweisung beim Vorstand der Teilnehmergemeinschaft zu stellen (§ 71 FlurbG, Art. 2 Abs. 1 AGFlurbG).

## **Grundsteuer**

Mit der Besitzeinweisung geht das wirtschaftliche Eigentum im Sinne des Steuerrechts an den Abfindungsflurstücken über. Die Besitzeinweisung hat daher regelmäßig Auswirkungen auf die Grundsteuer und damit zusammenhängende Anzeige- und Erklärungspflichten. Die Beteiligten werden gebeten sich diesbezüglich mit dem zuständigen Finanzamt in Verbindung zu setzen.

Würzburg, 16.06.2025

gez. Manfred Stadler  
Leitender Baudirektor